

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 5392-2026

Medewerker	:	Annie van Binsbergen
Team	:	Projectmanagement
Datum	:	11 februari 2026
Portefeuillehouder	:	Hans Olthof en Marcel Blind

BIJLAGEN:
AFSTEMMING MET ☒ Ambtelijk opdrachtgever ☒ Concerncontroller, inkoopadviseur, financiën, communicatie.
☒ Actief openbaar - ☐ Niet actief openbaar - ☐ Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota
ONDERWERP Samenwerkingsovereenkomst inzake HWBP Zwolle – Olst en Gebiedsontwikkeling Wijhe-Noord

BESLUIT burgemeester en wethouders:

1. In te stemmen met de samenwerkingsovereenkomst inzake HWBP Zwolle – Olst en Gebiedsontwikkeling Wijhe-Noord.
2. De verdere uitwerking van de werk-met-werk kansen per onderdeel ter besluitvorming aan het college voor te leggen.
3. De portefeuillehouder te machtigen om de overeenkomst namens de gemeente te ondertekenen.
4. In te stemmen met uitgestelde openbaarmaking van het collegevoorstel tot nader order.

SAMENVATTING

De gehele dijk tussen Zwolle en Olst wordt de komende acht jaar door het Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD) versterkt in het kader van het landelijke Hoogwaterbeschermingsprogramma (project HWBP). Langs het tracé aan de noordzijde van Wijhe ontwikkelt de gemeente de nieuwe woonwijk Wijhe-Noord; het actuele project Wijhe Noord I (fase 1) behelst de bouw van circa 300 woningen.

Omdat beide projecten elkaar ruimtelijk en in de tijd raken, zijn er kansen om werkzaamheden slim te combineren (*werk met werk*). Dit kan leiden tot kostenbesparing voor zowel de dijkversterking als de woningbouwontwikkeling.

Met de voorliggende samenwerkingsovereenkomst (SOK) spreken gemeente en waterschap af om deze werk-met-werk kansen gezamenlijk verder uit te werken en – waar mogelijk – te verzilveren.

Het college wordt gevraagd in te stemmen met deze SOK, zodat partijen gericht kunnen samenwerken aan de volgende concrete kansen: tijdelijk gebruik van het gebied, kleiwinning en het (deels) bouwrijp opleveren van Wijhe-Noord fase 1, in samenhang met de dijkversterking.

Het aangaan van de SOK legt nog geen financiële verplichtingen vast voor de gemeente. Wel spreekt de gemeente een inspanningsverplichting af, wat gevolgen heeft voor personele inzet én de nodige onderzoeken voor Wijhe-Noord. Per kans volgt later afzonderlijke en passende besluitvorming door het college. De gedachten nu zijn om te komen tot een realisatieovereenkomst als aan de voorwaarden zijn voldaan.

INLEIDING

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD) versterkt in de periode 2026–2033 de IJsseldijk tussen Zwolle en Olst in het kader van het Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP).

Wij als gemeente zijn tegelijkertijd voornemens om aan de noordzijde van Wijhe een woningbouwontwikkeling te realiseren, te weten gebiedsontwikkeling Wijhe-Noord. (Fase 1 behelst circa 300 woningen). De gemeente is eigenaar van de gronden.

Omdat beide projecten elkaar ruimtelijk én in de tijd raken, is verkend of er zogeheten werk-met-werk kansen zijn; mogelijkheden waarbij de dijkversterking en de gebiedsontwikkeling elkaar versterken, met meerwaarde voor beide partijen. Beide bestuurlijke partners zien de verwachte meerwaarde en bevestigden dat in een bestuurlijk gesprek.

Deze samenwerking kan de gemeente meerdere voordelen bieden/opleveren, zoals:

- Kostenvoordeel: mogelijke besparing op kosten voor grondverzet en bouwrijp maken;
- Kwaliteitswinst: betere afstemming tussen dijkversterking en woningbouwplanning.

De risico's ondervangen wij door heldere afspraken over verantwoordelijkheden, kosten en opbrengsten. Daarnaast gaan wij in een vroegtijdig stadium in gesprek met belastingdienst en accountant.

BEOOGD RESULTAAT

Het beoogde resultaat is dat wij als gemeente samen met Waterschap Drents Overijsselse Delta een samenwerkingsovereenkomst (SOK) aangaan, waarmee partijen gezamenlijk de werk-met-werk kansen tussen het project HWBP en de gebiedsontwikkeling Wijhe-Noord verder uitwerken en – waar mogelijk – verzilveren in concrete, uitvoerbare afspraken.

KERN VAN DE SAMENWERKING (SOK)

De SOK regelt dat gemeente en waterschap gezamenlijk onderzoeken en besluiten nemen over de concrete kansen voor het gebied Wijhe-Noord:

1. Tijdelijk gebruik van het gebied als ruilgrond voor agrariërs;
2. Tijdelijk gebruik van het gebied als gronddepot voor de dijkversterking;
3. Kleiwinning in het gebied ten behoeve van de dijkversterking;
4. Na kleiwinning het gebied bouwrijp opleveren in één werkgang voor de woningbouwontwikkeling.

Daarnaast bevat de overeenkomst afspraken over:

- Rollen en verantwoordelijkheden;
- Besluitvorming;
- Vergunningen en procedures;
- Kostenverdeling;
- Planning en eindafrekening.

KADER

Dit voorstel past binnen verscheidene beleidsmatige en juridische kaders, zoals de omgevingswet, het HWBP, de Omgevingsvisie en gebiedsvisie Wijhe Noord 2050 en de op basis daarvan door de raad bepaalde kaders voor woningbouw in Wijhe Noord, het samenwerkings- en grondbeleid en de financiële kaders.

Omgevingswet – De dijkversterking tussen Zwolle en Olst is vastgesteld via een projectbesluit onder de Omgevingswet. Deze samenwerking en werk-met-werk kansen sluiten aan bij de integrale benadering van de Omgevingswet, waarbij gebiedsontwikkeling, waterveiligheid en ruimtelijke kwaliteit in samenhang worden benaderd.

Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP) – Het project maakt deel uit van het landelijke Deltaplan Waterveiligheid. De gemeente draagt via deze samenwerking bij aan de nationale opgave voor waterveiligheid.

Omgevingsvisie Olst-Wijhe – De ontwikkeling van Wijhe-Noord past binnen de gemeentelijke ambitie om te voorzien in de woningbehoefte met oog voor landschap, duurzaamheid en leef kwaliteit.

Gebiedsvisie Wijhe Noord 2050 – In opdracht van de gemeente door Ruimtevolk (die ook de Omgevingsvisie heeft opgesteld) opgestelde toekomstvisie in 3 fasen voor de ontwikkeling van Wijhe Noord. 1^e fase is het nu lopende woningbouwproject Wijhe Noord fase 1.

Woonvisie en -beleid – De bouw van nieuwe woningen draagt bij aan de lokale en regionale woningbouwopgave (fase 1 nieuwbouw Wijhe-Noord, circa 300 woningen).

Samenwerkings- en grondbeleid – De SOK sluit aan bij het uitgangspunt om actief samen te werken met andere overheden en grondeigenaren om maatschappelijke opgaven efficiënt en integraal te realiseren.

Financiële kaders – Besluitvorming over financiële consequenties vindt zoveel mogelijk plaats binnen de reguliere P&C-cyclus. Concrete verplichtingen worden per werk-met-werk kans afzonderlijk aan het college en indien van toepassing aan de raad voorgelegd.

ARGUMENTEN

Door de werk-met-werk kansen te combineren met de dijkversterking kunnen de werkzaamheden efficiënter uitgevoerd worden en zal er voor de (meeste) omwonenden, omliggende bedrijven en weggebruikers minder (lang) overlast zijn (synergievoordeel). Ook dragen deze werk-met-werk kansen bij aan een veiligere en aantrekkelijkere leefomgeving voor de inwoners en bezoekers (verbeterde leefomgeving). Door nu tijdig te koppelen met de dijkversterking wordt meerwaarde gecreëerd en kan voorkomen worden dat in de toekomst opnieuw grote aanpassingen nodig zijn (duurzaam).

Als we als gemeente deze projecten zelfstandig zouden moeten voorbereiden, uitvoeren en financieren, is dat praktisch gezien niet haalbaar. Ook gezien de raakvlakken en dat niet twee aannemers tegelijkertijd in het gebied kunnen werken. Daarom kan de samenwerking met WDOD / IJsselwerken organisatorische en financiële voordelen opleveren, doordat expertise, middelen én uitvoering worden gebundeld.

Voor kanttekeningen zie paragraaf risico's.

DUURZAAMHEID

Deze samenwerking (tussen Project IJsselwerken en de gebiedsontwikkeling Wijhe-Noord), sluit goed aan bij de duurzaamheidsambities van ons als gemeente. Door projecten slim te koppelen wordt efficiënt omgegaan met grondstoffen, energie en ruimte.

Het hergebruik van vrijkomende klei en grond binnen hetzelfde gebied voorkomt onnodig transport, wat leidt tot minder CO₂-uitstoot en minder belasting van de omgeving. Daarnaast draagt de integrale aanpak bij aan een toekomstbestendige inrichting van Wijhe-Noord, waarbij waterveiligheid, klimaatadaptatie en wonen hand in hand gaan.

Ook biedt deze samenwerking kansen om bij de verdere uitwerking aandacht te besteden aan:

- natuurinclusief en klimaatbestendig bouwen;
- een robuuste landschappelijke inpassing van de wijk;
- duurzaam grondgebruik en circulaire principes.

Door werk met werk te maken, wordt niet alleen efficiënt gerealiseerd, maar ook gerealiseerd met oog voor de lange termijn kwaliteit van de leefomgeving.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

In deze fase binnen de samenwerking draagt elke partij in beginsel eigen kosten. Voor elke afzonderlijke werk-met-werk-kans worden bij het besluit tot uitvoering specifieke afspraken gemaakt over de verdeling van kosten en opbrengsten.

Na afronding van de onderzoeksfase volgt per kans een nadere overeenkomst. Per kans wordt gekeken wat de meest passende afspraak is. Als de kleiwinning tot stand komt is een realisatieovereenkomst nodig. Daarin spreken we ook een proces van eindafrekening af op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten. Transparantie over de hoofdlijnen van de financiële onderbouwing is daarbij uitgangspunt voor WDOD en ons als gemeente.

Indien externe onderzoeken of voorbereidende activiteiten nodig zijn, wordt per geval bepaald welke partij opdrachtgever is en of de kosten worden gedeeld.

WDOD komt als overheidslichaam niet in aanmerking voor een bijdrage uit het BTW-compensatiefonds. Partijen realiseren zich dat dit voor de kosten van de werk-met-werk kansen nadelig kan zijn voor ons als gemeente, te weten: geen recht op BTW-compensatie uit het BTW-compensatiefonds. Onderzocht is op welke manier wij in aanmerking kunnen komen voor BTW-compensatie uit het BTW-compensatiefonds. Wij dienen dan zelf als gemeente de afstemming met de Belastingdienst te voeren en het benodigde beschikkingsrecht te verkrijgen over gerealiseerde objecten.

RISICO'S

De samenwerkingsovereenkomst biedt duidelijke kansen, maar kent ook bestuurlijke en inhoudelijke aandachtspunten, te kennen:

Financiële onzekerheden

Hoewel iedere partij in deze fase zijn eigen kosten draagt, is de uiteindelijke kosten- en opbrengstenverdeling pas bekend na verdere uitwerking. Er bestaat een risico dat beoogde besparingen niet volledig gerealiseerd worden of dat extra kosten ontstaan. Het college behoudt daarom per kans een expliciet beslismoment.

BTW- en fiscale risico's

WDOD komt niet in aanmerking voor BTW-compensatie. Dit vraagt om zorgvuldige afspraken met de Belastingdienst.

Bestuurlijke en maatschappelijke sensitiviteit

De combinatie van de dijkversterking, kleiwinning en woningbouwontwikkeling kan leiden tot zorgen bij omwonenden, omliggende bedrijven, agrariërs en andere belanghebbenden. Heldere en tijdige communicatie en participatie zijn essentieel om draagvlak te creëren én te behouden. Beide partijen blijven vanuit hun eigen lijn communiceren. Voor de gemeente is dat de ingezette communicatiestrategie voor het ontwikkelen van Wijhe Noord.

Politiek-bestuurlijke afweging

Het college wordt gevraagd een strategische keuze te maken voor samenwerking, waarbij het uitgangspunt is dat:

- wij als gemeente de regie houden op de woningbouwontwikkeling;
- financiële en juridische risico's beheersbaar blijven;
- elk concreet werk-met-werk initiatief afzonderlijk aan het college wordt voorgelegd ter besluitvorming.

Met deze aanpak kunnen wij als gemeente kansen benutten, terwijl de bestuurlijke controle en het politieke mandaat behouden blijft voor de woningbouwontwikkeling.

Er is hier geen sprake van een w&b procedure obv art. 169 lid 4 van de Gemeentewet. De gemeenteraad is over eventuele werk-met-werk kansen betrokken tijdens de behandeling van de ruimtelijke verkenning voor Wijhe Noord en daaruit volgende besluitvorming over de gebiedsontwikkeling met woningbouw.

COMMUNICATIE

In nauw overleg met het waterschap maken we concrete afspraken over de vorm en het tijdstip van communiceren. We benadrukken de gezamenlijke raakvlakken in dit gebied, zoals de combinatie dijkversterking en nieuwbouwlocatie. Deze bieden werk-met-werk kansen voor beide partijen. Kansen die zich nú voordoen en die we daarom nu samen verder willen onderzoeken en waar mogelijk verzilveren.

Op communicatiegebied willen wij graag laten zien wat deze werk-met-werk-kans kan behelzen en vooral welke positieve betekenis het voor onze gemeente en onze gemeenschap kan hebben. Evident hierbij is dat we als gemeente zorg en aandacht hebben voor de communicatie met betrokkenen in het gebied voor wie de werk-met-werk-kansen persoonlijke impact kunnen hebben.

JURIDISCH

Na juridische toetsing van deze samenwerkingsovereenkomst heeft onze jurist geen bijzonderheden geconstateerd. Deze samenwerkingsovereenkomst is vergelijkbaar met de eerdere overeenkomsten die gesloten zijn met het waterschap om de meekoppelkansen te verzilveren.

De samenwerking tussen WDOD en de gemeente wordt in deze SOK vastgelegd. De concrete afspraken per afzonderlijke kans worden op een later moment uitgewerkt en vastgelegd in een realisatieovereenkomst (of andere privaatrechtelijke overeenkomsten). Deze overeenkomsten zullen steeds vooraf juridisch worden getoetst.

PLANNING

In 2025 is gestart met de voorverkenning van deze werk-met-werk-kans. De daaropvolgende onderzoeks- en uitwerkingsfase loopt door tot en met 2028 en daarmee parallel aan de woningbouwontwikkeling. Uiterlijk op 31 december 2028 en zoveel eerder als mogelijk, moet het project zodanig zijn uitgewerkt dat de realisatieovereenkomsten kunnen worden gesloten. De planning voor de Omgevingsplanprocedure voor Wijhe Noord loopt synchroon aan de verdere onderzoeken naar deze werk-met-werk kans.